



COMUNE DI MARACALAGONIS

PROVINCIA DI CAGLIARI

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 15

DEL 4/04/2011

OGGETTO: VARIANTE AI PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA F – “TORRE DELLE STELLE” E “COCCO E PIU” IN SEGUITO ALLA VERIFICA DI COERENZA AI SENSI DELL’ART. 13 COMMA 2 DELLA L.R. 4/2009 – ADOZIONE.-

L'anno **duemilaundici** addì **quattro** del mese di **Aprile** alle ore **17,40** nella sala delle adunanze Consiliari del Comune, a seguito di avviso di convocazione diramata dal Presidente del Consiglio in data 30/03/2011 Prot. 4524, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica straordinaria ed in **prima convocazione**.

Presiede la seduta Elisabetta Montagna nella sua qualità di Presidente del Consiglio e sono rispettivamente presenti ed assenti i

		presente	assente			presente	assente
1	CORONA Antonella	X		10	PINNA Elisa	X	
2	ARGIOLU Andrea		X	11	PINNA Saverio	X	
3	CORONA Andrea	X		12	PUDDU Angelo	X	
4	CORONA Fabio	X		13	PUSCEDDU Egidio	X	
5	DEIANA Efisio		X	14	SANNA Antonio	X	
6	FADDA Mario		X	15	SERRA Agostino	X	
7	GHIRONI Sebastiano		X	16	SERRA Giovanna Maria		X
8	MONTAGNA Elisabetta	X		17	USALA Antonina		X
9	PEDDITZI Pasquale	X		Totale		11	6

Partecipa la **Dr.ssa Maura Biggio** nella sua qualità di Segretario Comunale.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Premesso che sulla proposta di deliberazione relativa all'oggetto, redatta nel testo di seguito riportato, ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, hanno espresso parere favorevole, come risulta da quanto riportato in calce al presente atto:

- ☐ Il Responsabile del Servizio Economico Finanziario, per quanto concerne la regolarità tecnica;
- ☐ Il Responsabile del Servizio Giuridico Sociale, per quanto concerne la regolarità tecnica;
- ☒ Il Responsabile del Servizio Tecnico, per quanto concerne la regolarità tecnica;
- ☐ Il Responsabile del Servizio Vigilanza, per quanto concerne la regolarità tecnica;
- ☐ Il Responsabile del Servizio Economico Finanziario, per quanto concerne la regolarità contabile;

IL PRESIDENTE

Il **Presidente** introduce il punto posto all'ordine del giorno.

L'Assessore **Agostino Serra** riferisce sul contenuto della proposta di Deliberazione portata all'attenzione del Consiglio Comunale. Spiega come l'art. 12 della L.R. n° 4 del 2009, il così detto Piano casa, preveda che le lottizzazioni che non sono state attuate totalmente, debbano percorrere un iter di coerenza, che consiste nella verifica della coerenza delle volumetrie programmate con quelle realizzate.

Evidenzia come si sia dovuto affrontare questo problema vista la situazione esistente per le lottizzazioni di Torre delle Stelle e precisamente per la "*Lottizzazione Torre delle Stelle*" e per la "*Lottizzazione Cocco e più*", che presentano tante particolarità per cui si è dovuta affrontare la verifica di coerenza, anche se suo giudizio, la prima aveva già completato tutto il suo iter e completato la sua volumetria, e, quindi, non la si riteneva necessaria.

Sottolinea come, tuttavia, la Regione non abbia condiviso questa linea obbligando a passare per la verifica di coerenza, anche perché tutti i progetti presentati all'interno della Lottizzazione che riguardassero aumenti di volumetria o nuove volumetrie, sono stati sospesi dall'Ufficio tutela.

Si è quindi dovuto concordare o copianificare la procedura e la Regione che ha chiesto, appunto, alcuni punti che sono stati riportati nell'allegato verbale. Questi punti prevedono una serie di norme di attuazione di cui la Lottizzazione era priva, perché si rifaceva non a norme specifiche per la Lottizzazione, ma a quelle del Piano di Fabbricazione, che prevedono indicazioni urbanistiche generali, come il calcolo dei volumi del Decreto Floris, il numero delle unità immobiliari in funzione della superficie del lotto, l'indice di fabbricabilità e di copertura ecc.. Per altre aree la Regione ha poi preteso di azzerare le volumetrie, come è successo per Cala Delfino, che è una zona molto particolare, su cui ci sono stati interventi da parte della Soprintendenza che obiettava la possibilità di edificazione e quindi si è dovuto cercare di mediare.

Spiega come per questa che rappresenta, una variante alle Lottizzazioni debba essere seguito lo stesso iter di cui si è parlato relativamente alla variante al Regolamento Edilizio, e quindi adozione, pubblicazione, presentazione delle osservazioni, approvazione definitiva, per poi mandare alla Regione per il parere ed il visto, che però poiché è già concordato, come da verbale, dovrebbe richiedere tempi brevi, ed a quel punto il Comune avrà anche la delega per le Lottizzazioni di Torre delle Stelle. Di conseguenza, da quel momento, non si dovranno più mandare le pratiche all'Ufficio Tutela, ma verranno istruite direttamente dal Comune e poi mandate in Soprintendenza.

Il Consigliere **Saverio Pinna** valuta positivamente l'indicazione di quanto sarà possibile realizzare, anche grazie alla modifica Regolamentare, perché così in presenza di regole quando qualcuno presenterà un progetto saprà già quello che può o non può. Ritiene che l'unica cosa possibile sia, comunque quella di aderire alla richiesta di escludere dalla edificazione l'area individuata dalla Regione, anche se, probabilmente sulla stessa è stata in precedenza presentata richiesta di edificazione, e molto probabilmente chi vi ha interessi farà ricorso.

Chiede poi spiegazioni su quelle che potranno essere le conseguenze che potranno derivare all'Ente dalla approvazione della proposta, nel momento in cui la stessa Regione dirà che va tutto bene.

L'Assessore **Agostino Serra** precisa come anche la Regione sia stata molto chiara su questo punto, chiedendo che si precisassero bene le indicazioni. Spiega poi come si dovrà svolgere la procedura che prevede la pubblicazione, la presentazione di osservazioni con possibilità per chi vi ha interesse di spiegare in modo circostanziato le proprie ragioni. Il Comune le dovrà istruire e se ritenute giuste fare proprie. Successivamente si dovrà esprimere sulle stesse, ed eventualmente ad intervenire presso la Regione per farla recedere dalle proprie decisioni, anche se poi ci si deve interrogare sulla correttezza o meno di interventi edificatori in quell'unico angolo che è rimasto ancora integro dal punto di vista paesaggistico a Torre delle Stelle, dove ci sono punti con delle pendenze impressionanti. Sottolinea poi che in caso di ricorsi il Comune non potrà farci nulla, perché se si capisce che si sta togliendo un diritto al proprietario del terreno gli si può anche rispondere che si sono avuti trenta anni per farlo valere.

Il Consigliere **Saverio Pinna** ritiene che non gli sembra un posto su cui fare economia, dal momento che ve ne sono tanti altri con meno spese e più sicuri, anche in termini di sicurezza di chi andrà lì a passare le vacanze. Capisce però anche chi vorrebbe costruire e creare economia e reddito.

Il Consigliere **Sanna** chiede, giusto per avere un quadro della situazione, quanti siano i lotti ancora liberi sulla base del progetto predisposto, e dove quindi i proprietari potranno presentare progetto, per capire in futuro che economia potrebbero muovere.

L'Assessore **Agostino Serra** riferisce come allegati alla proposta di deliberazione vi siano una serie di tavole che riportano le indicazioni riferite alle aree delle lottizzazioni Torre delle Stelle e Cocco e più, e da queste si può capire quello che resta fuori dalla lottizzazione, anche perché ci sono aree edificate con strumenti che hanno avuto i loro effetti, oppure edificazioni precedenti al 1967 che comunque non avevano bisogno di autorizzazione. Nelle stesse tavole sono individuate le aree comunali, quelle con vincolo di inedificabilità, e quelle per le quali la Regione ha chiesto l'imposizione del vincolo di inedificabilità, e cioè quelle di Cala Delfino, nonché tutti i lotti liberi che si è riusciti a censire. A tale riguardo spiega come mentre per la lottizzazione Cocco si può riuscire a capire quali siano i lotti non edificati, ciò è molto più difficile per la Lottizzazione Torre delle Stelle, dove ci si è mossi per frazionamenti successivi e si deve ragionare in termini di cubatura residua, che, orientativamente va dal 5 al 7 per cento. Spiega poi come all'interno della volumetria residua sia ricompresa anche quella riferita a ciascun lotto, e conseguentemente, occorrerà valutare quale potrà essere la situazione a seguito delle ultime concessioni rilasciate legate al piano casa.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 02.10.1969, approvata dal CO.RE.CO. di Cagliari col n. 41617/366 in data 15.01.1970, si approvava il Piano di lottizzazione e relativa Convenzione tra il Comune di Maracalagonis e la Società Immobiliare Torre delle Stelle S.p.a.;
- In data 02.03.1970 veniva stipulata la Convenzione tra il Comune di Maracalagonis e la **Società Immobiliare Torre delle Stelle s.p.a.** relativa al piano di lottizzazione (località "Cannesisa e Baccu Mandara"), reg. Rep. 3, Registrato a Cagliari 14.03.1970 n. 3502 vol. 456; pubblicato a Cagliari il 09.04.1970 casella 5628 art. 4629. La quale prevedeva al punto 5 l'obbligo *"da parte della società lottizzante Immobiliare Torre delle Stelle a cedere a titolo gratuito al Comune di Maracalagonis, quando tutte le opere di urbanizzazione saranno completate, la sua proprietà per quando riguarda aree e opere di urbanizzazione primaria e*

secondaria e più precisamente: le strade residenziali, gli spazi di sosta e di parcheggio, la rete idrica di distribuzione e le zone 7 e 8 dell'allegato n. 5 del progetto di lottizzazione" (aree per scuola e attività religiose e culturali).

- In data 10.01.1977 veniva stipulato contratto aggiuntivo al contratto rep. N. 3 del 02.03.1970 portante convenzione lottizzazione Torre delle Stelle, Rep. N. 1 del 10.01.1977, registrato a Cagliari al n. 1890 del 16.02.1977.
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale di Maracalagonis n° 5 del 15.04.1971, approvata dal CO.RE.CO. di Cagliari con il n. 10792/3739 in data 23.03.1972, si approvava il piano di lottizzazione e relativa Convenzione nel sito denominato Cannesisa con i sigg. Giovanni Cocco e più, la quale prevedeva alla lettera B: *il passaggio al Comune delle opere previste (urbanizzazione) agli effetti della necessarie successiva manutenzione con la piena proprietà;*
- In data 26.04.1972 veniva stipulata Convenzione tra il Comune di Maracalagonis e i sigg. Cocco Giovanni e più, inerente la lottizzazione denominata **"Cocco Giovanni e più"** riguardante alcune aree in località Cannesisa adiacente alla sopracitata lottizzazione Torre delle Stelle.
- Il primo comma dell'art. 13 della L.R. 23 ottobre 2009, n° 4, individua gli interventi edilizi immediatamente realizzabili in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano Paesaggistico Regionale;
- il punto d) del citato articolo 13 permette ai Comuni non dotati di Piano Urbanistico Comunale di realizzare, nella fascia dei 2000 metri dalla linea di battigia marina, gli interventi previsti dagli strumenti attuativi già approvati e convenzionati, a condizione che le relative opere di urbanizzazione siano state legittimamente avviate prima dell'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale;
- tale norma, al comma 2, consente di realizzare gli interventi di cui sopra, previa verifica della coerenza delle volumetrie programmate con il contesto paesaggistico e ambientale di riferimento, effettuata di concerto tra l'Amministrazione Regionale e l'Amministrazione Comunale;

CONSIDERATO CHE il Comune di Maracalagonis con nota prot. n. 12736 del 05/10/2010 ha chiesto la concertazione ai sensi dell'art. 13 della L.R. 23/10/2009, n° 4, per i piani di Lottizzazione "Torre delle Stelle" e "Cocco e più" in zona F, Località Torre delle Stelle;

VISTO il verbale del 29/10/2010 del primo tavolo tecnico per la verifica di coerenza degli interventi previsti, di cui si allega copia;

CONSIDERATO CHE il Comune di Maracalagonis con nota prot. n. 1913 del 10/02/2011 ha trasmesso la seguente documentazione integrativa (che si allega in copia) richiesta nel tavolo tecnico del 29/10/2010:

- Tavola 1 – Planimetria generale redatta su base CTR scala 1:10.000
- Tavola 2 – Stralcio P.P.R. scala 1:25.000
- Tavola 3 – Planimetria su base aerofotogrammetria scala 1:4.000
- Tavola 4 – Planimetria su base ortofoto scala 1:4.000
- Tavola 5 – Planimetria su base aerofotogrammetria con l'indicazione delle lottizzazioni convenzionate scala 1:4.000
- Tavola 6 – Planimetria su base aerofotogrammetria con l'indicazione delle aree inedificabili scala 1:4.000

- Tavola 7 – Planimetria su base aerofotogrammetria con l'indicazione delle aree pubbliche scala 1:4.000
- Tavola 8 – Planimetria su base aerofotogrammetria con l'indicazione delle aree private edificabili scala 1:4.000
- Tavola 9 – Planimetria su base aerofotogrammetria con l'indicazione dei lotti ineditati e delle richieste di ampliamento nuova costruzione presentate scala 1:4.000

VISTO il verbale del 23/02/2011 del secondo e ultimo tavolo tecnico per la verifica di coerenza degli interventi previsti, di cui si allega copia;

VISTO l'atto di concerto stipulato tra l'Amministrazione Regionale e l'Amministrazione Comunale in data 14/03/2011 che si allega in copia;

RITENUTO OPPORTUNO modificare e integrare le norme dei Piani di Lottizzazione “Torre delle Stelle” e “Cocco e più” in zona F, Località Torre delle Stelle, nel seguente modo:

Calcolo volumi

Il calcolo dei volumi dovrà avvenire secondo le modalità definite dal D.A. 2266/U/1983, dalla Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 10 maggio 1984, n. 1 e dagli schemi allegati alla Circolare dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20 marzo 1978, n. 2-A.

Superfici lotti fondiari, numero di unità immobiliari ammesse e superfici minime

La superficie minima del lotto fondiario è fissata in 1000 mq. Non sono ammessi frazionamenti per superfici inferiori; sono ammessi accorpamenti di lotti fondiari.

All'interno del singolo lotto fondiario sono ammesse 2 unità immobiliari per superfici del lotto fondiario ≤ 1000 mq, 3 unità immobiliari per superfici del lotto fondiario > 1000 mq e ≤ 1500 mq, 4 unità immobiliari per superfici del lotto fondiario > 1500 mq e ≤ 2000 mq. Per superfici maggiori si seguirà la medesima progressione.

Indice di fabbricabilità fondiario e rapporto di copertura

L'indice di fabbricabilità fondiaria è quello stabilito nelle relative tavole dei P.d.L. mentre il rapporto di copertura non dovrà essere superiore a 1/8 della superficie del lotto.

Indice di permeabilità

L'indice di permeabilità non dovrà essere inferiore al 30% della superficie del lotto.

Altezza degli edifici e numero di piani

L'altezza massima degli edifici non dovrà essere superiore a 5.50 m sia a monte che a valle, da misurarsi come intersezione tra l'intradosso del solaio e la superficie esterna della parete verticale e il punto medio della linea di stacco del fabbricato dal terreno. Il numero di piani massimo non dovrà essere superiore a 2 fuori terra.

Distanza dai confini

I fabbricati, ad eccezione degli impianti tecnologici interrati (depuratori, vasche di raccolta acque, piscine, piccoli locali pompe, ecc) dovranno distare almeno 6 m da tutti i confini del lotto, comprese eventuali strade.

Distacco tra pareti

Il distacco tra pareti di cui almeno una finestrata dovrà essere come minimo di 12 m; tra pareti non finestate come minimo di 6 m.

Tipologie edilizie e materiali

L'organizzazione dei fabbricati all'interno dei lotti fondiari dovrà prevedere articolazioni planoaltimetriche tali da garantire un corretto inserimento nel paesaggio circostante. Le forme dei fabbricati dovranno essere semplici, non eccessivamente articolate, costituite da figure geometriche elementari (rettangolo/quadrato) giustapposte.

Le tipologie edilizie dovranno essere del tipo isolato, mono o plurifamiliari.

È ammessa la realizzazione di elementi tipologici quali: patii, corti, porticati, terrazze, pergole e ombreggi.

Tutti i materiali da costruzione da utilizzare dovranno essere del tipo tradizionale. In prima ipotesi deve essere valutata la possibilità di realizzare la struttura in muratura portante e fra

le ipotesi successive quella in cemento armato a telaio.

Le facciate dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiature di colore bianco e/o nella gamma cromatica delle terre tenui. Ogni fabbricato dovrà avere un unico colore.

Sono ammesse realizzazioni con pietra strutturale a faccia vista, ma non placcaggi con pietra o altri materiali simili.

Le coperture potranno essere solo ed esclusivamente a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%, del tipo a capanna o a padiglione, con direzione prevalente secondo la pendenza naturale del terreno. È consentito l'utilizzo di coperture piane solo in soluzioni architettoniche compiute per la chiusura di elementi a sbalzo, di corpi scala, di volumi indipendenti, di parziale chiusura di tetti, ecc e, comunque, per un superficie totale complessiva non superiore al 35% dell'intera superficie coperta. Le falde inclinate dovranno essere rivestite in laterizio con coppi non anticati e/o tegole portoghesi. Non è ammesso altro tipo di finitura superficiale.

I canali di gronda e i pluviali potranno essere realizzati in muratura, nascosti o internati nella muratura, o, in alternativa, a vista, dovranno essere in rame.

Gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno o comunque con finitura tipo legno. Sono tassativamente esclusi infissi color bronzo/ottone/alluminio, ecc. Le chiusure degli infissi potranno essere realizzate solo ed esclusivamente con portelloni e/o persiane. È tassativamente escluso l'utilizzo di sole tapparelle.

Le aree esterne non mantenute a parcheggio e a verde dovranno essere pavimentate in pietra, cotto e/o calcestruzzo architettonico. Il semplice battuto di cemento è tassativamente escluso. È ammessa la realizzazione di pergolati solo se realizzati interamente in legno.

Eventuali serbatoi per GPL, gasolio, acqua, ecc dovranno essere completamente interrati o racchiusi entro appositi volumi tecnici in soluzioni architettoniche compiute.

Eventuali unità esterne di condizionatori, pompe di calore ecc. dovranno essere opportunamente mascherate in soluzioni architettoniche compiute tali da non essere percepite dall'esterno.

Non potranno essere installati pannelli solari e/o fotovoltaici se non del tipo completamente integrato nella struttura. È tassativamente escluso il posizionamento di pannelli solari e/o fotovoltaici a suolo.

Recinzioni

Le recinzioni prospicienti spazi pubblici o ad uso pubblico dovranno essere a giorno realizzate in muratura continua di altezza pari a 1.00 m, opportunamente intonacata e tinteggiata con colori a scelta tra bianco e quelli appartenenti alla gamma cromatica delle terre tenui, o pietra a faccia a vista ma non placcaggi, e soprastante cancellata in ferro di altezza massima pari a 1.00 m realizzata con disegni semplici (con colori a scelta tra nero, grigio scuro antracite o grigio chiaro), o in legno di altezza massima pari a 1.00 m realizzata con disposizioni semplici (con color legno naturale, testa di moro o verde scuro). Le recinzioni verso altri lotti fondiari potranno essere realizzate alternativamente o come le recinzioni prospicienti direttamente spazi pubblici o ad uso pubblico o in muratura continua, opportunamente intonacata e tinteggiata con colori a scelta tra bianco e quelli appartenenti alla gamma cromatica delle terre tenui, di altezza pari a 0.30 m e soprastante rete metallica di altezza massima pari a 1.70 m.

È in ogni caso escluso l'utilizzo di pannelli tipo Orsogrill e di manufatti in calcestruzzo prefabbricati.

Terrazzamenti

È ammessa la realizzazione di terrazzamenti per sistemazioni del terreno e/o dei fabbricati e relative pertinenze. Il muro di sostegno del terrazzamento non potrà avere una altezza superiore a 1.80 m nella parte a valle e la parte a vista dovrà essere rivestita in pietrame locale dello spessore minimo di 20 cm.

Obbligo del verde negli spazi non edificati

All'interno dei lotti fondiari le aree non edificate e non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino, con utilizzo esclusivo di specie vegetali tipiche della macchia mediterranea. È fatto obbligo ai proprietari dei lotti fondiari di porre a dimora nel verde di pertinenza del fabbricato una pianta di alto fusto di specie autoctone con portamento arboreo di altezza iniziale pari a 180 cm ogni 50 mc edificati prescelte fra quelle rilevabili nelle forme associative che popolavano in origine quella parte di territorio.

SENTITO quanto emerso nel corso della discussione

SENTITO il Consigliere Saverio Pinna che per dichiarazione di voto preannuncia il voto di astensione del proprio gruppo, in quanto quasi ne condividono l'iter, ribadendo la propria posizione soggettiva su Cala Delfino, dove non conoscendo interamente la situazione sarà possibile un intervento in merito solo a seguito della presentazione di eventuali osservazioni, derivanti dalla apposizione del vincolo su indicazione della Regione.

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, recante Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, e successive modificazioni e integrazioni;

CON voti favorevoli n° 9 e astenuti n° 2 (Saverio Pinna e Sanna) palesemente espressi per alzata di mano

DELIBERA

DI DARE ATTO che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto;

DI ADOTTARE la **variante normativa** ai piani di Lottizzazione “Torre delle Stelle” e “Cocco e più” in zona F, Località Torre delle Stelle, consistente nelle seguenti modifiche e integrazioni:

Calcolo volumi

Il calcolo dei volumi dovrà avvenire secondo le modalità definite dal D.A. 2266/U/1983, dalla Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 10 maggio 1984, n. 1 e dagli schemi allegati alla Circolare dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20 marzo 1978, n. 2-A.

Superfici lotti fondiari, numero di unità immobiliari ammesse e superfici minime

La superficie minima del lotto fondiario è fissata in 1000 mq. Non sono ammessi frazionamenti per superfici inferiori; sono ammessi accorpamenti di lotti fondiari.

All'interno del singolo lotto fondiario sono ammesse 2 unità immobiliari per superfici del lotto fondiario ≤ 1000 mq, 3 unità immobiliari per superfici del lotto fondiario > 1000 mq e ≤ 1500 mq, 4 unità immobiliari per superfici del lotto fondiario > 1500 mq e ≤ 2000 mq. Per superfici maggiori si seguirà la medesima progressione.

Indice di fabbricabilità fondiario e rapporto di copertura

L'indice di fabbricabilità fondiaria è quello stabilito nelle relative tavole dei PdL mentre il rapporto di copertura non dovrà essere superiore a 1/8 della superficie del lotto.

Indice di permeabilità

L'indice di permeabilità non dovrà essere inferiore al 30% della superficie del lotto.

Altezza degli edifici e numero di piani

L'altezza massima degli edifici non dovrà essere superiore a 5.50 m sia a monte che a valle, da misurarsi come intersezione tra l'intradosso del solaio e la superficie esterna della parete verticale e il punto medio della linea di stacco del fabbricato dal terreno. Il numero di piani massimo non dovrà essere superiore a 2 fuori terra.

Distanza dai confini

I fabbricati, ad eccezione degli impianti tecnologici interrati (depuratori, vasche di raccolta acque, piscine, piccoli locali pompe, ecc) dovranno distare almeno 6 m da tutti i confini del lotto, comprese eventuali strade.

Distacco tra pareti

Il distacco tra pareti di cui almeno una finestrata dovrà essere come minimo di 12 m; tra pareti non finestate come minimo di 6 m.

Tipologie edilizie e materiali

L'organizzazione dei fabbricati all'interno dei lotti fondiari dovrà prevedere articolazioni

planoaltimetriche tali da garantire un corretto inserimento nel paesaggio circostante. Le forme dei fabbricati dovranno essere semplici, non eccessivamente articolate, costituite da figure geometriche elementari (rettangolo/quadrato) giustapposte.

Le tipologie edilizie dovranno essere del tipo isolato, mono o plurifamiliari.

È ammessa la realizzazione di elementi tipologici quali: patii, corti, porticati, terrazze, pergole e ombreggi.

Tutti i materiali da costruzione da utilizzare dovranno essere del tipo tradizionale. In prima ipotesi deve essere valutata la possibilità di realizzare la struttura in muratura portante e fra le ipotesi successive quella in cemento armato a telaio.

Le facciate dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiature di colore bianco e/o nella gamma cromatica delle terre tenui. Ogni fabbricato dovrà avere un unico colore.

Sono ammesse realizzazioni con pietra strutturale a faccia vista, ma non placcaggi con pietra o altri materiali similari.

Le coperture potranno essere solo ed esclusivamente a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%, del tipo a capanna o a padiglione, con direzione prevalente secondo la pendenza naturale del terreno. È consentito l'utilizzo di coperture piane solo in soluzioni architettoniche compiute per la chiusura di elementi a sbalzo, di corpi scala, di volumi indipendenti, di parziale chiusura di tetti, ecc e, comunque, per un superficie totale complessiva non superiore al 35% dell'intera superficie coperta. Le falde inclinate dovranno essere rivestite in laterizio con coppi non anticati e/o tegole portoghesi. Non è ammesso altro tipo di finitura superficiale.

I canali di gronda e i pluviali potranno essere realizzati in muratura, nascosti o internati nella muratura, o, in alternativa, a vista, dovranno essere in rame.

Gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno o comunque con finitura tipo legno. Sono tassativamente esclusi infissi color bronzo/ottone/alluminio, ecc. Le chiusure degli infissi potranno essere realizzate solo ed esclusivamente con portelloni e/o persiane. È tassativamente escluso l'utilizzo di sole tapparelle.

Le aree esterne non mantenute a parcheggio e a verde dovranno essere pavimentate in pietra, cotto e/o calcestruzzo architettonico. Il semplice battuto di cemento è tassativamente escluso.

È ammessa la realizzazione di pergolati solo se realizzati interamente in legno.

Eventuali serbatoi per GPL, gasolio, acqua, ecc dovranno essere completamente interrati o racchiusi entro appositi volumi tecnici in soluzioni architettoniche compiute.

Eventuali unità esterne di condizionatori, pompe di calore ecc. dovranno essere opportunamente mascherate in soluzioni architettoniche compiute tali da non essere percepite dall'esterno.

Non potranno essere installati pannelli solari e/o fotovoltaici se non del tipo completamente integrato nella struttura. È tassativamente escluso il posizionamento di pannelli solari e/o fotovoltaici a suolo.

Recinzioni

Le recinzioni prospicienti spazi pubblici o ad uso pubblico dovranno essere a giorno realizzate in muratura continua di altezza pari a 1.00 m, opportunamente intonacata e tinteggiata con colori a scelta tra bianco e quelli appartenenti alla gamma cromatica delle terre tenui, o pietra a faccia a vista ma non placcaggi, e soprastante cancellata in ferro di altezza massima pari a 1.00 m realizzata con disegni semplici (con colori a scelta tra nero, grigio scuro antracite o grigio chiaro), o in legno di altezza massima pari a 1.00 m realizzata con disposizioni semplici (con color legno naturale, testa di moro o verde scuro). Le recinzioni verso altri lotti fondiari potranno essere realizzate alternativamente o come le recinzioni prospicienti direttamente spazi pubblici o ad uso pubblico o in muratura continua, opportunamente intonacata e tinteggiata con colori a scelta tra bianco e quelli appartenenti alla gamma cromatica delle terre tenui, di altezza pari a 0.30 m e soprastante rete metallica di altezza massima pari a 1.70 m.

È in ogni caso escluso l'utilizzo di pannelli tipo Orsogrill e di manufatti in calcestruzzo prefabbricati.

Terrazzamenti

È ammessa la realizzazione di terrazzamenti per sistemazioni del terreno e/o dei fabbricati e relative pertinenze. Il muro di sostegno del terrazzamento non potrà avere una altezza superiore a 1.80 m nella parte a valle e la parte a vista dovrà essere rivestita in pietrame locale dello spessore minimo di 20 cm.

Obbligo del verde negli spazi non edificati

All'interno dei lotti fondiari le aree non edificate e non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino, con utilizzo esclusivo di specie vegetali tipiche della macchia mediterranea. È fatto obbligo ai proprietari dei lotti fondiari di porre a dimora nel verde di pertinenza del fabbricato una pianta di alto fusto di specie autoctone con portamento arboreo di altezza iniziale pari a 180 cm ogni 50 mc edificati prescelte fra quelle rilevabili nelle forme associative che popolavano in origine quella parte di territorio.

DI DISPORRE che il Servizio Tecnico provveda ad attivare l'iter procedurale di legge successivo all'adozione della variante di cui trattasi, dando adeguata pubblicità al presente provvedimento.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Elisabetta Montagna

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Maura Biggio

PARERI DI CUI ALL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18/08/2000 N. 267
Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali

Sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto i sottoscritti hanno espresso il parere al seguente
prospetto:

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA	Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica Maracalagonis, lì 18/03/2011 Il Responsabile del Servizio Tecnico F.to Davide Casu
---	--

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE	Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile Maracalagonis, Il Responsabile del Servizio Economico Finanziario
---	---

Il sottoscritto Segretario Comunale, ai sensi della Legge Regionale 13.12.1994 n. 38 e ss.mm.

ATTESTA

che copia della presente deliberazione è stata affissa in data 12/05/2011 all'Albo pretorio per 15 giorni consecutivi
(n. 30 del registro) e contestualmente trasmessa ai capigruppo consiliari (Prot. n. 6912 del 12/05/2011)

Maracalagonis, lì 12/05/2011

Il Segretario Comunale
F.to Maura Biggio

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio.

ATTESTA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

☐ perché dichiarata immediatamente eseguibile

☐ decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione, non essendo pervenute richieste di invio al controllo

☐ perché essendo stata sottoposta a controllo ai sensi dell'art. 29 della L.R. 38/94, dell'art. 2 del D.A. 360/2002 e dell'art. 2 del D.A. 3/2004, sono decorsi 20 giorni dalla ricezione dell'atto senza che il Servizio Territoriale degli Enti Locali abbia comunicato il provvedimento di annullamento, ovvero richiesto elementi istruttori;

☐ decorsi 10 giorni dal ricevimento di chiarimenti ed elementi istruttori con provvedimento n. _____ del _____

☐ che è stata annullata dal Servizio Territoriale degli EE.LL. con provvedimento n. _____ del _____
per i seguenti motivi _____

Maracalagonis, lì _____

Il Segretario Comunale

Copia conforme all'originale, rilasciata per uso d'ufficio e Amministrativo

Maracalagonis, lì _____

L'impiegato incarico